

Bebauungsplan der Stadt Freiburg i.Br.

Stadtteil: Tiengen

**Bezeichnung: Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Sechzehn Jauchert“ mit Ausgleichsflächen am Tuniberg**

Plan-Nr. 6-135

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Inhaltsübersicht

- 1. Verfahrensablauf**
- 2. Ziele des Bebauungsplans**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4. Eingegangene Stellungnahmen und deren Behandlung im Rahmen des Abwägungsprozesses**

1. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	24.09.2008
Bekanntmachung Stadtteilnachrichten	12.03.2010
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	15.03.2010 bis 20.04.2010
Anhörungsstermin	22.03.2010
Offenlagebeschluss	28.01.2014
Bekanntmachung Amtsblatt	18.07.2014
Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	28.07.2014 bis 26.09.2014
Eigentümerversammlung	14.03.2016
Bauausschuss	26.10.2016
OR Tiengen	08.11.2016
Gemeinderat (Satzungsbeschluss)	15.11.2016

2. Ziele des Bebauungsplans

Im vorliegenden Entwurf wird der südwestliche Ortsrand von Tiengen an der nach Munzingen führenden Freiburger Landstraße mit einer kleinteiligen Bebauung von Einzel-, Doppel-, Reihen- sowie Mehrfamilienhäusern als Übergang zur freien Natur gestaltet. Diese Bebauung entspricht insgesamt der Eigenart des Ortsteils und der Nachbarschaft und soll auch der sozialen Durchmischung des Wohngebiets dienen. Außerdem eröffnet dieses städtebauliche Konzept mit unterschiedlichen Haustypen im Einzelnen die Möglichkeit, zum Beispiel konkret auf die demografische Entwicklung und die älter werdende Gesellschaft zu reagieren.

Die neue Wohnbebauung wird durch einen Grünsaum optisch und mechanisch vom landwirtschaftlichen Umfeld getrennt, wodurch sich die Landschaft neu gliedert. Entlang des südwestlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes sind freistehende Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Hier ist zugleich eine Hecke als Sichtschutz und Schutz gegen Spritzmittelabdrift geplant. Im zentral gelegenen nördlichen Bereich des Planungsareales sind vier Mehrfamilienhäuser geplant, wobei die Parkierung als Tiefgarage unter dem Haus angeordnet ist. Darüber hinaus sind insgesamt sieben Reihenhauserzeilen festgesetzt.

Der Bebauungsplan soll neben einen energetisch optimierten Wohnungsbau für unterschiedliche Familiengrößen und Lebensformen zugleich die aktive Nutzung der Solarenergie bevorteilen. Ferner wird mit dem Entwurf ein neuer Ortseingang definiert.

Die äußere Haupteinschließung erfolgt über die Freiburger Landstraße (K 9864) mittels einer Einmündung in einen kurzen Bereich mit Tempo 30. Daran schließt sich die innere Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich an. Die öffentliche Fläche der Ringerschließung weist einen 8,00 m Querschnitt auf, der durch Baumscheiben und Parkplätze gegliedert ist. Eine kurze Stichstraße mit 6,00 m Breite verbindet das Wohngebiet Zehn Jauchert mit dem neuen Wohngebiet 16 Jauchert und dient auch als Verbindung für eventuelle Umleitungen bei Rettungsfahrten bzw. bei Baustellen im Einmündungsbereich.

Ein Spielplatz für das Wohngebiet wird im südlichen Bereich hergestellt und dient zugleich als öffentlicher Kommunikations- und Begegnungsbereich. Durch eine neue Bushaltestelle an der Freiburger Landstraße ist das geplante Baugebiet gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG vor. Zudem unterliegt er der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltgüter sowie das Abwägungsmaterial für die Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG sind im Umweltbericht (Anlage 5) zusammengestellt. Zusammenfassend ist Folgendes festzuhalten:

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich hinsichtlich des Themas Luftschadstoffe keine Konflikte aufgrund der Planung. Im Planfall ist eine geringfügige Schallpegelreduzierung durch die Errichtung einer Lärmschutzwand an der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung zu erwarten. Innerhalb des Bebauungsplangebiets werden nach Errichtung der Lärmschutzanlage im Bereich der Neubebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht zum größten Teil eingehalten. Für Bereiche, in denen die Orientierungswerte nicht eingehalten werden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild können durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Gebietes vermieden werden. Zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind externe Ausgleichsflächen notwendig.

4. Eingegangene Stellungnahmen und deren Behandlung im Rahmen des Abwägungsprozesses

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ein.

Archäologie

Seitens der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde auf die archäologische Verdachtsfläche im nördlichen Bereich des geplanten Baugebietes hingewiesen. Diesbezüglich wurden im Planareal im Januar bis April 2016 archäologische Sondierungen durchgeführt und abgeschlossen. Das gesamte Areal wurde mit der Einschränkung freigegeben, dass bei Erdarbeiten entdeckte archäologische Funde oder Befunde gemäß DSchG Denkmalbehör-

de(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen sind.

Spritzmittelabdrift/ Pflanzenschutzmittel

Seitens der Öffentlichkeit (Bürger/innen und Vereine) wiesen Bürger, vertreten durch den Badischen landwirtschaftlichen Hauptverband e.V., darauf hin, dass aufgrund des Spritzmittelabdrifts anhand der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entlang des Planungsareals ein Konfliktpotential mit Anwohnern entstehen kann. Darüber hinaus wird auf ein Urteil des VGH Baden-Württembergs von 2004 (AZ 3 S 2517/03) aufmerksam gemacht.

Angesichts neuer Gesetzgebungen der EU wird für eine bessere Umweltverträglichkeit von Pflanzenschutzmitteln gesorgt, so dass Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit gemindert werden. Ferner werden die Mindestabstände, welche vom Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) im April 2016 definiert wurden (veröffentlicht im Bundesanzeiger BAnz AT 20.05.2016 B5), von der Planung eingehalten. Insofern ist die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg von 2004 (AZ 3 S 2517/03) nicht mehr der aktuelle Stand der zu berücksichtigten Vorschriften.

Im Zusammenhang mit der Spritzmittelabdrift wurden auch Bedenken bezüglich der in der Planung enthaltenden Hecke als Schutz gegenüber Pflanzenschutzmitteln geäußert. Gutachterliche Untersuchungen haben ergeben, dass eine Hecke als planerisches Element einen wesentlichen Beitrag zur Minimierung der Belastung durch Pflanzenschutzmittel für anliegende Grundstücke leistet. Demnach dient die festgesetzte Hecke als ein technischer Filter gegenüber der Abdrift.

Städtebau

Seitens der Öffentlichkeit (Bürger/innen und Vereine) gingen u.a. verschiedene Stellungnahmen bezugnehmend auf die Abstände der Gebäude und die in der Planung enthaltenen Gebäudetypologien ein. Hierbei lässt sich festhalten, dass die Gebäudeabstände nach Landesbauordnung § 5 zulässig sind. Bei der Erstellung des Entwurfes wurde auf einen adäquaten Abstand zwischen den Gebäuden geachtet, sodass die Grundstücke mit ausreichend Licht und Luft versorgt werden. Die Gebäudetypologien entsprechen den Anforderungen des aktuellen Wohnungsmarktes und zielen darauf ab, zeitgemäße Wohnformen zu ermöglichen.

Verkehrswert

Die vorgebrachten Bedenken bezüglich der Minderung des Verkehrswertes der anliegenden Grundstücke kann nicht entsprochen werden, da dieser Wert lediglich ein Indikator für die gegebenen und zu erwartenden Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes ist. Der Verkehrswert hängt von vielen Faktoren ab. Demnach sind bei der Abwägung nicht die potentiellen Wertveränderungen von Grundstücken einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, welche von der geplanten Anlage faktisch ausgehen.

Landschaftsbild

Darüber hinaus wurde in einer Stellungnahme geäußert, dass durch die neue Bebauung der Ausblick in die Landschaft verstellt wird. Als Eigentümer bestehen zwar Schutzansprüche gegenüber schädlichen Auswirkungen, es besteht jedoch kein Anspruch auf eine Unveränderlichkeit des Wohnumfeldes.

Ökologie

Gleichermaßen verwies ein Bürger auf das Vorkommen von Zauneidechsen auf seinem an das Planareal angrenzendem Grundstück. Es lässt sich jedoch konstatieren, dass keine Strukturen für Zauneidechsen innerhalb des Plangebietes anzutreffen sind, die eine Habitateignung aufweisen und keine Maßnahmen von der Planung ausgehen, die eine Beeinträchtigung an dem angrenzenden Grundstück verursachen.

Verkehrsführung

Eine Stellungnahme nimmt Bezug auf die verkehrstechnische Erschließung und äußert die Bedenken, dass auf der Tunibergstraße angesichts der neuen Planung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen anzunehmen ist. Aus verkehrstechnischer Sicht ist eine zweite Zufahrt jedoch notwendig, die über die Tunibergstraße erfolgt. Die Hapterschließung wird aber über die Freiburger Landstraße stattfinden.